



zur Anzeige

Moderne 2-Zimmerwohnung in Koblach - Neben Frutz - Grenznah



Kontaktinformationen

Firma:	ImmoCaDo GmbH
Kontakt:	Dominik Büchele
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sandgasse 13d 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 5572 430 984
Mobile:	+43 660 1994 511
E-Mail:	dominik@immo-cado.com

- Adresse: Au 49b, 6842 Koblach
- Wohnfläche: ca. 50,45 m²
- Balkon: ca. 11,37 m²
- Kellerabteil: ca. 6,17 m²
- Kaufpreis: € 259.000,-- zzgl. € 21.000,-- für Tiefgaragenplatz
- Baujahr: 2017 (Baubeginn)
- Zustand: neuwertig
- Energiewert: B29
- Heizung: Gas (Fußbodenheizung) mit Solarunterstützung
- Betriebskosten: € 218,-- inkl. € 55,80 Reparaturfond
- Wohnbauförderung: Übernahme von ca. € 54.000,-- möglich
- Besonderheiten: Besucherparkplätze, Grenznähe zur Schweiz

Objektbeschreibung:

Diese neuwertige 2-Zimmerwohnung befindet sich in einer idyllischen Lage in Koblach, direkt neben der Frutz und in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze. Die Wohnanlage, die 2017 von Wilhelm+Mayer Wohnbau erbaut wurde, zeichnet sich durch eine moderne und hochwertige Bauweise aus. Die Wohnung selbst, gelegen im 1. Obergeschoss, bietet auf ca. 50,45 m² eine perfekt durchdachte Raumaufteilung. Ein großzügiger Balkon mit ca. 11,37 m² lädt dazu ein, die umliegende Natur und die grüne Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Das Innere der Wohnung überzeugt durch den modernen Zustand, da sie erst seit 5 Jahren bewohnt und stets sehr gut gepflegt wurde. Der helle Wohnbereich bietet einen gemütlichen Rückzugsort, während die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für eine behagliche Wärme sorgt. Unterstützt wird die Gasheizung

durch eine Solaranlage auf dem Dach, was zu einer energieeffizienten Versorgung beiträgt. Mit einem ausgezeichneten Energiewert von B29 punktet die Wohnung auch in dieser Hinsicht als besonders umweltfreundlich.

Praktische Ergänzungen wie ein Kellerabteil mit ca. 6,17 m² und ausreichend Besucherparkplätze runden das Angebot ab. Ein Tiefgaragenplatz kann optional für € 21.000,- erworben werden, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Betriebskosten sind mit € 218,- monatlich, inklusive eines Reparaturfondsanteils von € 55,80, überschaubar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Wohnbauförderung in Höhe von ca. € 54.000,- zu übernehmen, was den Erwerb dieser attraktiven Immobilie noch interessanter macht.

Die Lage der Wohnung bietet einen idealen Mix aus Ruhe und Nähe zu wichtigen Verkehrswegen. Die Grenz Nähe zur Schweiz macht sie besonders für Berufspendler oder Grenzgänger attraktiv. Zudem sorgt die grüne Umgebung für ein angenehmes Wohnklima, während die Nähe zu Naherholungsgebieten einen hohen Freizeitwert bietet.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch Kapitalanleger, die Wert auf eine moderne, gut gelegene Immobilie mit hoher Lebensqualität legen.

Einmalkosten:

- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt. zzgl. Barauslagen
- Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Hinweis:

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Koblach		
Anzeigen ID	253405		
Wohnfläche	50 m ²	Bautyp	Neubau (bis 5 Jahre)
Baujahr	2017	Objektart	Wohnung
Objekttyp	Allgemein	Balkon	11,37 m ²
Keller	6,17 m ²	Heizung	Gas, Solar, Fußbodenheizung
Verfügbar ab	nach Absprache	Gesamtanzahl Stellplätze	1
Heizwärmebedarf (HWB)	29.00 kwh/m ² a	Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	B
Externe ID	CaDo-048		
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)		

Kaufpreis € 259.000
Betriebskosten (exkl. Mwst) € 218
Preis (Auto-)Stellplatz

€ 21.000
Tiefgarage